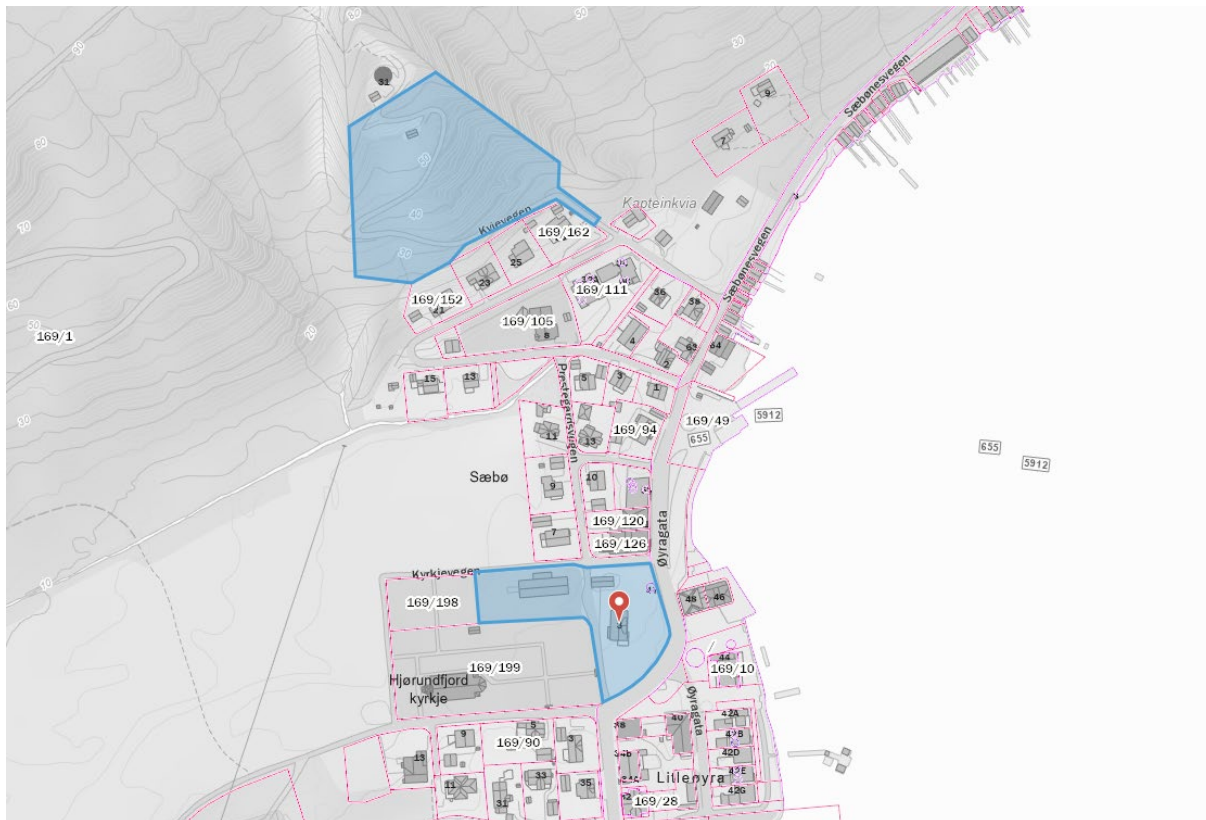


Planinitiativ for omregulering av deler av gnr 169 bnr 1

Presteboligtun og areal nedenfor vanntårnet



Figur 1 - Forslag til planområde

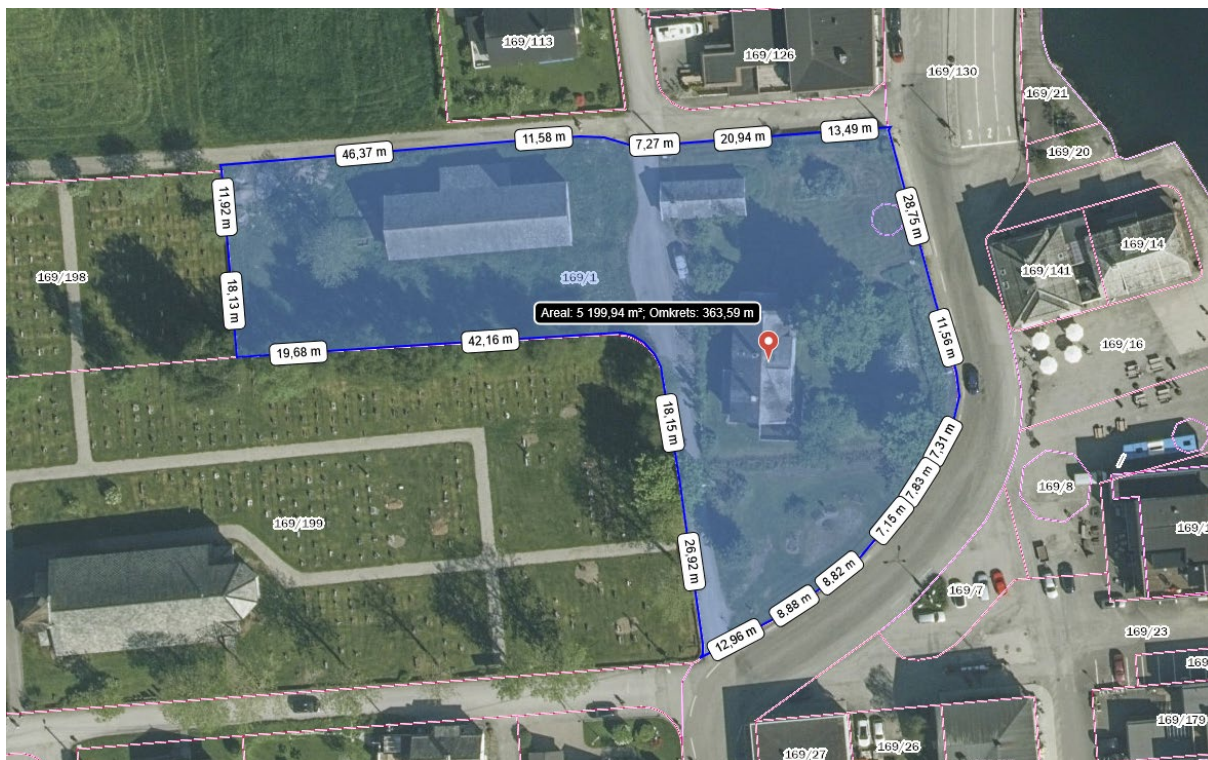
Reguleringsformål:

Bolig og sentrumsformål

Forslagsstiller:

Allstad AS

Forslag til planavgrænsning (to områder):



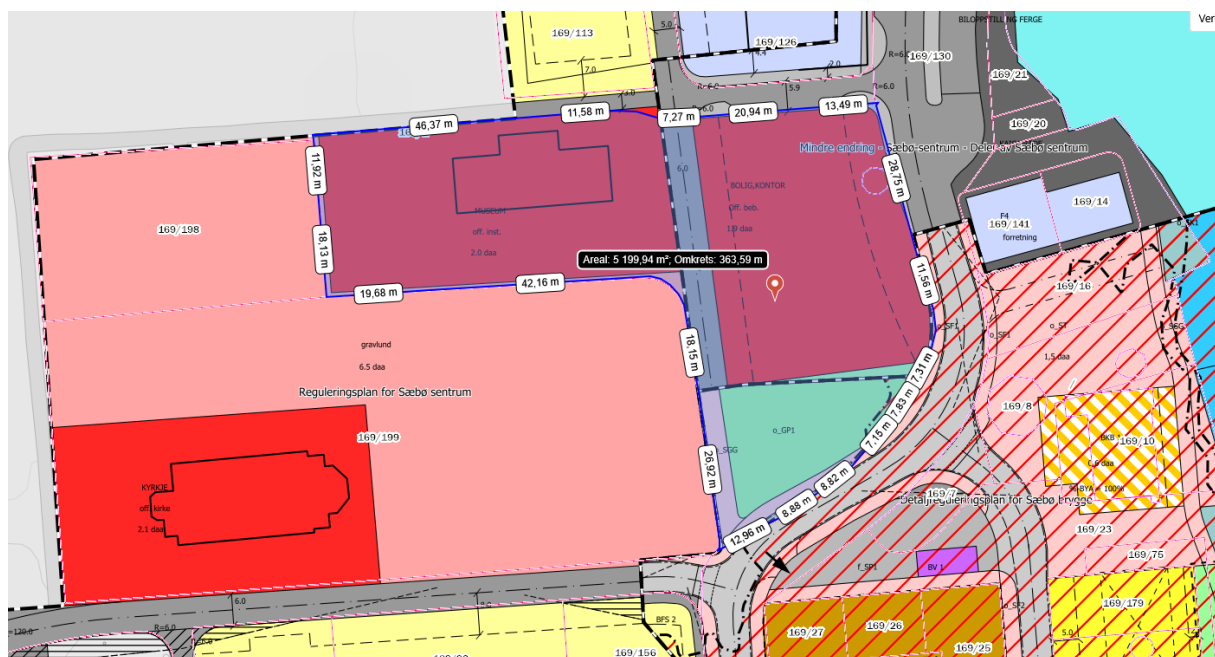
Figur 2 - Delområde 1 – Presteboligtunet



Figur 3 - Delområde 2 - Boligtomter nedenfor vanntårnet

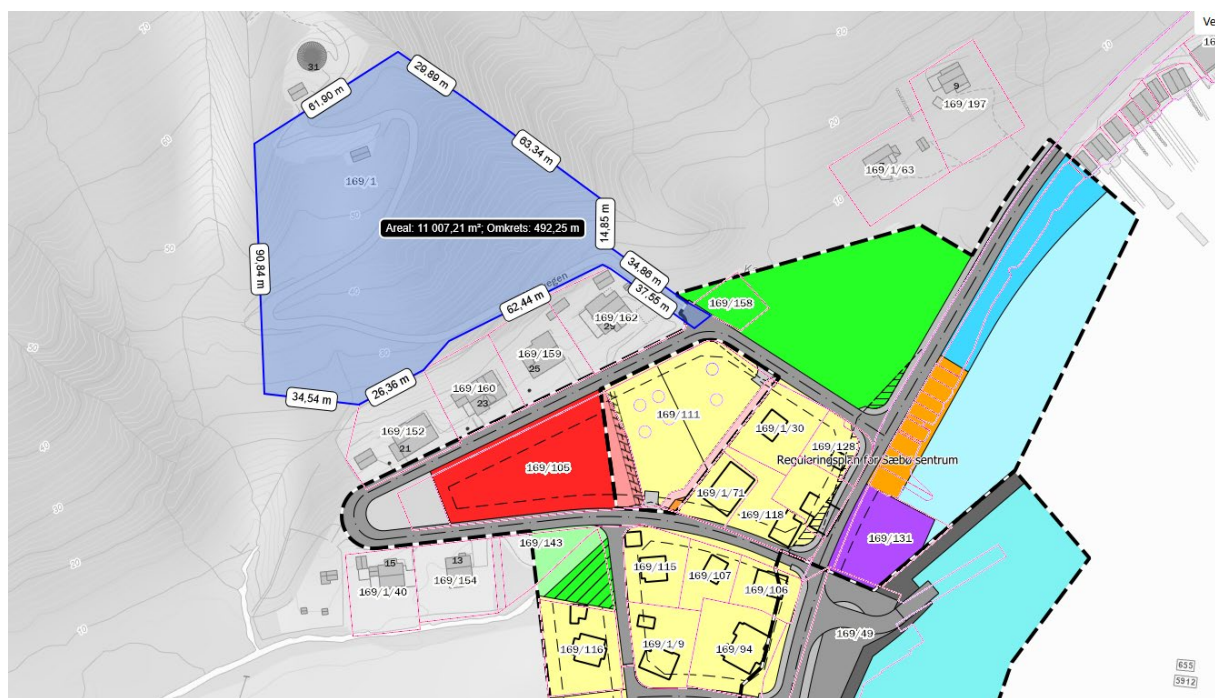
Gjeldende planer

Delområde 1 inngår i planen Sæbø sentrum. Gjeldende formål er offentlig – bolig/kontor, offentlig – museum og grøntområde – park.



Figur 4 - Delområde 1 - gjeldende regulering

Delområde 2 inngår ikke i reguleringsplan. I kommuneplanens arealdel antas arealet å ha formål LNF (fremgår ikke av kommunens kartinnsynsløsning).



Figur 5 - Delområde 2 - gjeldende regulering rundt

Formålet med planen

Delområde 1

Det tas sikte på å tilrettelegge for bevaring av presteboligen som boligeiendom. For størst mulig fleksibilitet rundt kjellerlokalene ut mot Øyragata, og for så vidt for eiendommen som helhet, vurderes sentrumsformål for delen av planområdet som omfatter bolighus, garasje og bod-arealer under terreng.

Det vil vurderes endringer av utforming av formålsområdene bolig/sentrum og parkområde, med sikte på optimalisering av funksjon for begge formålsområder.

Arealet rundt driftsbygningen skisseres åpnet for etablering av anslagsvis fem kjedede eneboliger med tilhørende uteområder, parkering og kanskje vegetasjonsskjerming mot kirkegården. Eksisterende driftsbygning forutsettes revet, og nye boliger tenkes etablert innenfor et bygningsvolum mer eller mindre tilsvarende dagens driftsbygning.

Delområde 2

Her skisseres fradeling av fem-seks boligtomter for frittliggende småhus.

Virkninger utenfor planområdet

Det vil bli noe mer trafikk i området rundt dagens driftsbygning, og i Kvievegen. Det blir generelt noe økt aktivitet i sentrum, som følge av tilført boligvolum.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Presteboligtomta (delen av delområde 1 som ligger øst for gangveien) tenkes ikke åpnet for ny bebyggelse.

Arealet med dagens driftsbygning skisseres med bebyggelse i 2, etasjer, og mønehøyde ca som eksisterende driftsbygning. Byggegrenser tenkes begrenset til et fotavtrykk som i stor grad tilsvarer dagens driftsbygning. Noe forlengelse av det kvadratiske fortavtrykket vil vurderes, og dagens utstikk mot nord vil sannsynlig utgå.

For delområde 2 skisseres frittliggende eneboliger i to etasjer pluss eventuell kjeller/underetasje. %TU ca 50%.

Vurdering etter PBL § 6 – Statlige planretningslinjer

Begge delområdene ligger sentralt i Sæbø, og vurderes å være i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Retningslinjenes punkt 5 er særlig relevante for denne planen:

5.1 Stedsutvikling og boligbygging: I mindre tettsteder og spredtbygde områder skal det legges til rette for å utvikle gode og attraktive lokalsamfunn med tilgang til boliger og tjenester. Planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk, å styrke og utvikle sentrumsområder og fellesarenaer. Det må vurderes hvordan bebyggelsesstruktur, enkeltbygninger, gater, kulturmiljø, grøntområder og møteplasser kan ha betydning for stedets identitet og bidra til attraktivitet og et levedyktig lokalsamfunn. Muligheten for å løse flere funksjoner og formål på samme areal eller i samme bygg bør vurderes.

Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud lokaliseres slik at de styrker sentrumsområder og sikrer innbyggerne god tilgjengelighet til lokalt handels- og tjenestetilbud.

Sæbø er en bygd i vekst, og det er mangel på boliger og rassikre boligtomter.

Vurdering etter PBL §4-1 jf. 12-9 - Planprogram

Vår vurdering er at planen ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det dermed ikke utarbeides planprogram i forbindelse med varsling av oppstart.

Vurdering etter PBL §4-2 - Konsekvensutredning

Vi vurderer at planens delområde 1 ikke utløser krav om konsekvensutredning. For delområde 2 imøteser vi kommuneadministrasjonens vurdering, med henvisning til gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

Kulturminner og kulturmiljøer

Delområde 1 er nærmest i sin helhet markert som kulturminne i Kulturminnesøks kartløsning. Her er beskrivelsen av kulturminnet:

«Prestegarden på Sæbø (våningshus, løde, uthus). Våningshuset på prestegarden vart oppført i 1868, som eit av dei første bustadhusa på Sunnmøre med innslag av sveitsarstil. Løda på prestegarden var moderne ved oppføringstidspunktet, og har i liten grad vore endra i takt med moderniseringa av jordbruket. Løda dokumenterer derfor at kyrkja spelte ei rolle i moderniseringa av landbruket.

Prestegarden inngår i eit større kulturhistorisk område på Sæbø som omfattar Årsethuset, kyrkja og Stenes-Ola-garden.»

Våningshuset er kategorisert som *regionalt verneverdig*. Låven og garasjen har vernestatus *kommunalt listeført* (ingen formell vernestatus). Lokale og regionale kulturminnemyndigheter må involveres og høres i arbeidet med planen.

Delområde 2 utgjør ikke- og omfatter ikke registrerte kulturminner.

Arter og naturtyper

På delområde 1 er det registrert Fiskemåke i prestebolighagen, øst for boligen. Fiskemåken har status sårbar i Artsdatabanken. Registreringen er på en del av planområdet som ikke tenkes åpnet for nye byggetiltak.

På delområde 2 er det registrert følgende arter:

Løvsanger, Skogtordivel, Revebjelle, Tiriltunge, Bjørnekam og Einstape.

Samtlige av disse har status livskraftig på Artsdatabankens vurderingsskala, og inngår dermed ikke på rødlista. I hele lia, inkludert delområde 2, er det registrert hjort opp til ca 250 m høyde. Også hjorten har status *livskraftig*.

Etter nærmere avklaring med kommunen vil det vurderes å utføre en enkel naturkartlegging av delområde 2. Her er også fremmed-artene (svartelistet) Klasespirea, Hagelupin, Parkslirekne og Platanlønn registrert. Platanlønnen er vist som en forekomst som dekker

hele delområde 2, samt noe øst og vest for skredvernet. De øvrige svartelisteartene fremstår som små, avgrensede forekomster.

Grunnforhold/rasfare

Det er kjent og dokumentert at de angitte arealene ikke er skredutsatt.